

## **EL PLAN CONCERTADO DE VIVIENDA Y SUELO 2008-2012**

### **EL PLAN CONCERTADO**

#### **Rehabilitación Autónoma / Eliminación de la Infravivienda**

+ *Carlota González Jeute (SE)*  
*Delegación Provincial COPV. Sevilla*

Normativa general de aplicación: Plan Concertado y Órdenes de desarrollo.  
Normas comunes de aplicación en la Rehabilitación.  
Programa de "Rehabilitación Autónoma": Alcance y Contenidos del Programa y  
Procedimiento de tramitación y desarrollo  
Programa de "Transformación de la Infravivienda": Alcance y Contenidos del  
Programa y Procedimiento de tramitación y desarrollo  
Ejemplos y Supuestos prácticos



# 1. CONSIDERACIONES GENERALES PROGRAMAS DE REHABILITACIÓN

Carlota González Jeute



# Normas Comunes en la Rehabilitación

- Condiciones y Requisitos de las Viviendas y Edificios de Viviendas
- No calificados **urbanísticamente** fuera de ordenación
- **Superficie** útil mín. **vivienda**: 24m<sup>2</sup> (36 m<sup>2</sup> tras la actuación)
- **Superficie** útil mín. de **elementos comunes**  $\geq$  80% del total.
- **Antigüedad** superior a 10 años (menos Transformación de Infravivienda)
- **Seguridad estructural** y constructiva o adquirirla tras la intervención.



# Normas Comunes en la Rehabilitación

## Destino y Ocupación de las Viviendas

- A **residencia habitual y permanente**
- En viviendas **desocupadas**, a alquiler:
  - periodo mínimo de 5 años,
  - Agencia de Fomento del Alquiler,
  - personas con ingresos  $\leq 2.5$  IPREM.

## Limitaciones a la Facultad de Disponer

- No se transmitirán inter vivos durante **3 años**
- En Infravivienda convenida con propietarios, además, no se podrán vender en 5 años a precio superior a VPPE.

## Condiciones para una Segunda Ayuda

- No se podrá obtener una segunda ayuda para la misma vivienda o edificio pasados **3 años desde concesión**

## Obtención de Financiación Cualificada:

- No haber obtenido financiación cualificada para la misma vivienda al amparo de planes andaluces o estatales de viviendas en los **3 años anteriores a la solicitud**



## 2.- DESARROLLO DE LOS PROGRAMAS DE REHABILITACIÓN



## 1.- TRANSFORMACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA



# Transformación de la Infravivienda

## Objeto:

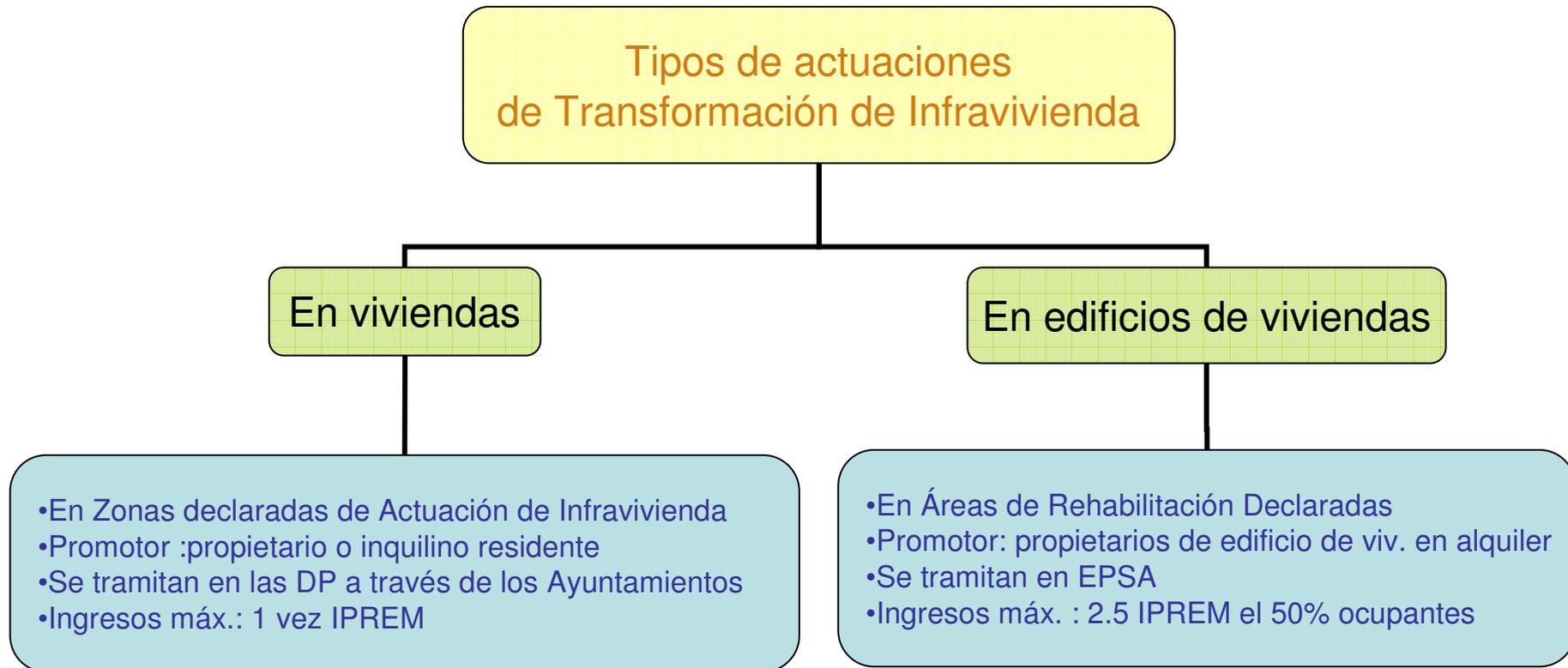
- Mejorar las condiciones de **habitabilidad** en zonas urbanas, combinando **rehabilitación**, nueva planta, **urbanización** y trabajo **social** y propiciando la **integración** social y el **mantenimiento** de la **población**.

## Finalidad obligatoria:

- **Seguridad** estructural y constructiva
- Protección contra **agua** y humedades.
- Mejora de **iluminación** natural y **ventilación**.
- Mejora de las **instalaciones** (agua, gas, electricidad, saneamiento).
- Mejora en la disposición y **dimensiones** de los espacios interiores de viviendas.



# Transformación de la Infravivienda





# Transformación de la Infravivienda

## Caso 1. Actuaciones en viviendas.

### Condiciones y requisitos:

- Vivienda sin condiciones mínimas de calidad que permita habitarlas de manera segura, digna y adecuada.
- Carencias obligadas:
  - **Dotaciones sanitarias** básicas (agua, electricidad, saneamiento, gas, o iluminación y ventilación).
  - **Seguridad estructural** y constructiva.
  - **Hacinamiento** de sus moradores.
- Promotor/solicitante: propietario residente o inquilino con autorización
- Ingresos familiares máximos: **1 vez IPREM.**
- PEM máximo: **30.000 €** (mas incremento por AR)
- Las viviendas han de estar situadas en la Zona de Actuación de Infravivienda del Municipio



# Transformación de la Infravivienda

## Financiación cualificada:

- **Asistencia técnica** para proyecto y la dirección de obras
- **Subvención** = PEM (30.000€ máximos por vivienda)
- La aportación restante corre a cargo del promotor (los Ayuntamientos pueden colaborar en el ámbito de sus competencias)



# Transformación de la Infravivienda

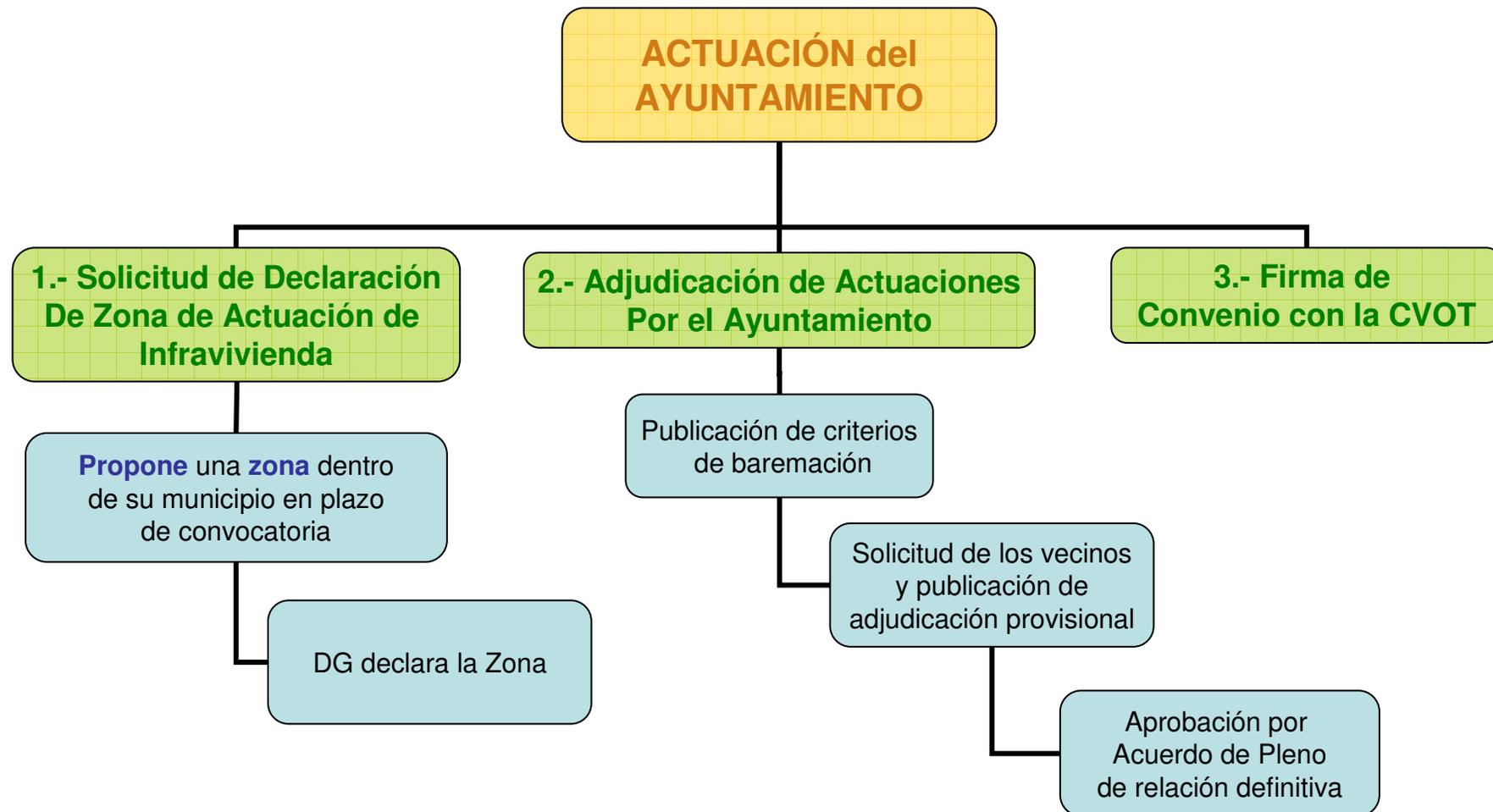
## El papel de los Ayuntamientos :

- Actúan en calidad de **entidades colaboradoras**
- **Solicitan** la declaración de Zona de Actuación de Infravivienda
- **Gestionan** las solicitudes y entregan las ayudas a las personas beneficiarias
- Aportan el **trabajo social** de apoyo a la gestión de la actuación
- Asumen las **tasas por licencias de obras**
- Puede asumir la contratación y gestión de las obras en nombre del promotor, actuando como sustituto legal en el cobro de la subvención.



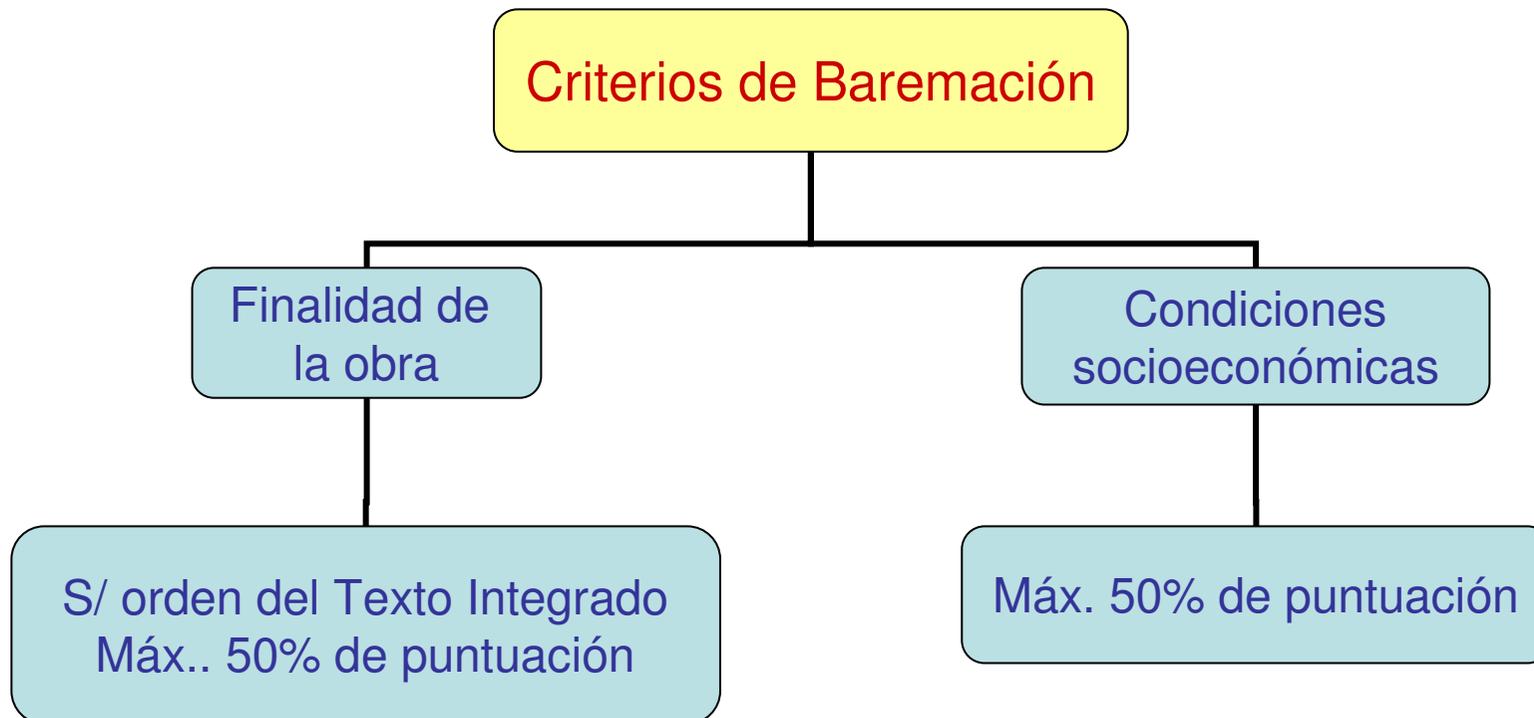
# Transformación de la Infravivienda

## Procedimiento administrativo



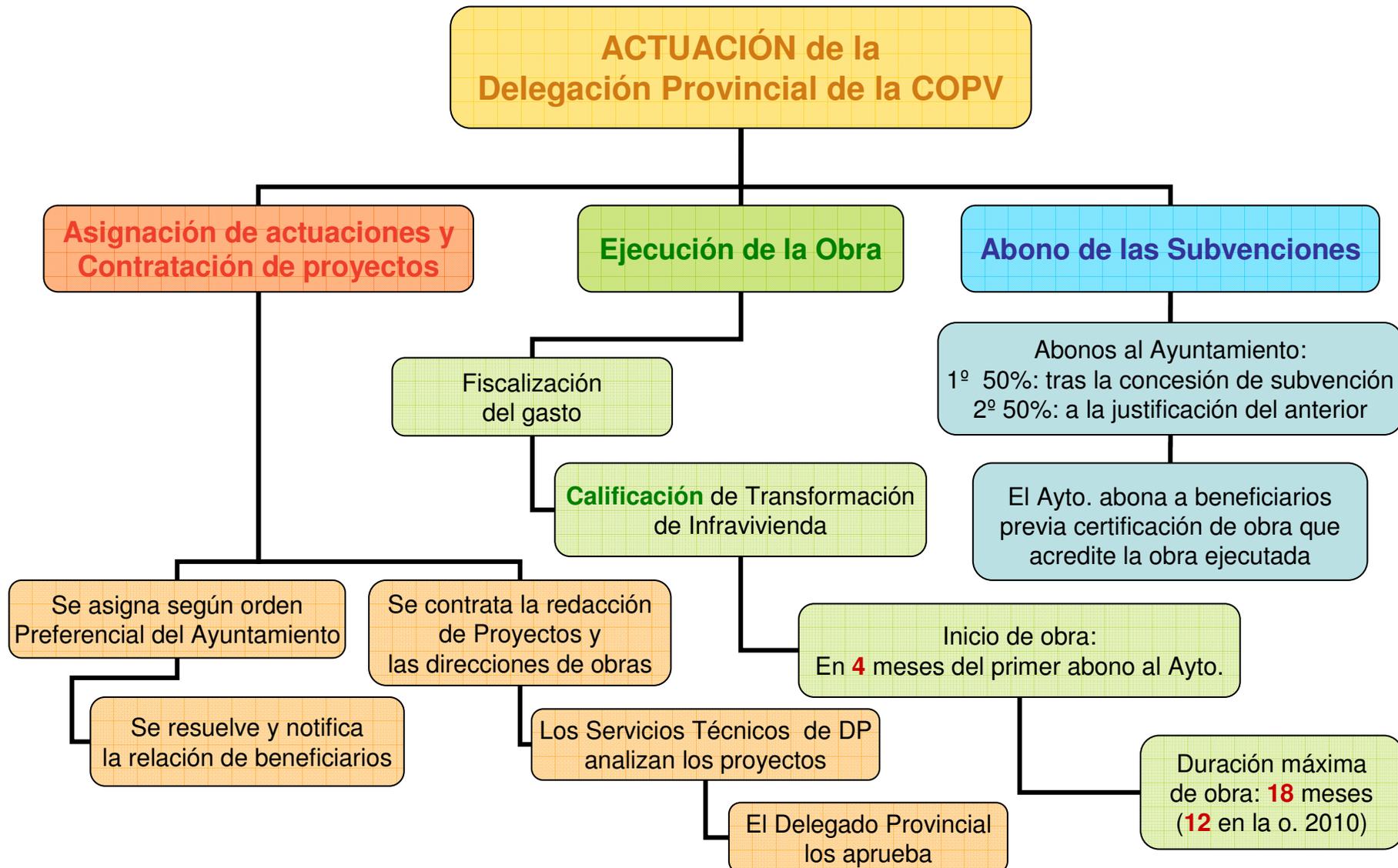


# Transformación de la Infravivienda





# Transformación de la Infravivienda





# Transformación de la Infravivienda

## Caso 2. Actuaciones en Edificios de Viviendas

- Promotor: propietarios de inmuebles con viviendas donde residen un 50% de familias con unos ingresos máx..2,5 IPREM o desocupadas y en condiciones de **infravivienda**.

### Condiciones y requisitos:

- Las viviendas desocupadas
  - se destinarán a **alquiler** por 10 años,
  - a familias con ingresos máx.. de 2,5 PREM,
  - a través de un AFA.
  - Su renta  $\leq$  por m<sup>2</sup> útil, 4,5% precio VPPE.
  - (no se aplica a viviendas desocupadas cuyo coste asuma la propiedad).
- Durante **5 años** no pueden ser **vendidas** a precio superior VPPE. (EPSA puede ejercer derecho de tanteo y de retracto)
- PP: no hay límite. La actuación ha de ser una rehabilitación integral para el edificio.

### Financiación cualificada:

- **Asistencia técnica** para proyecto y la dirección de obras por EPSA.
- **Subvención** máx. 30.000 x vivienda (mas incremento por AR).
- El propietario **aporta** un mínimo del 30% del coste, en metálico o en especie (cesión de uso de la/s vivienda/s a EPSA, por valor máx. de renta anual del 4% del precio de VPPE).
- Un **préstamo** cualificado autonómico.



# Transformación de la Infravivienda

## Procedimiento Administrativo

- **Solicitud** en el Registro de la OTG.
- **Comprobación** de documentación y posibles requerimientos.
- **Informes** técnico, jurídico y social de la OTG.
- **Certificación** de disponibilidad presupuestaria y **aprobación** de la actuación por Comisión Delegada del Cjo. Admón. de EPSA.
- Redacción y **aprobación** del **proyecto** técnico por EPSA.
- Resolución de **concesión** de ayuda por el titular de DP.
- Suscripción de un **Convenio con la EPSA**.
- Ejecución de la obra.



## 2.- REHABILITACIÓN AUTONÓMICA



# Rehabilitación Autonómica

## Objeto:

- Ayudar a familias con recursos limitados que promuevan actuaciones de rehabilitación en sus viviendas en municipios declarados de Rehabilitación Autonómica.

## Finalidad de las obras

- **Seguridad** estructural y constructiva
- Protección contra **agua** y humedades.
- Mejora de **iluminación** natural y **ventilación**.
- Mejora de las **instalaciones** (agua, gas, electricidad, saneamiento).
- Mejora de las condiciones de **accesibilidad** y adecuación funcional.
- Mejora de las condiciones de **eficiencia energética**.
- Mejora del acceso a servicios de **telecomunicación**, audiovisual y de información.
- Mejora en la disposición y **dimensiones** de los espacios interiores de viviendas.

## Finalidad exceptuada:

- Instalación, renovación y mejora de **ascensores**



### Condiciones y requisitos:

- promotora :propietario o inquilino con autorización.
- ingresos familiares máximos: **2,5 veces IPREM.**
- PEM máx.:
  - **12.000 €** si no afecta a elementos estructurales y constructivos.
  - **18.000 €** si afecta a elementos estructurales y constructivos.

### Financiación cualificada:

- **Asistencia técnica** para proyecto y la dirección de obras
- **Subvención** = 50% PEM ó 70% para mayores de 65 años( T. Oro)
- **Préstamo** cualificado autonómico.
- La aportación restante: el promotor.

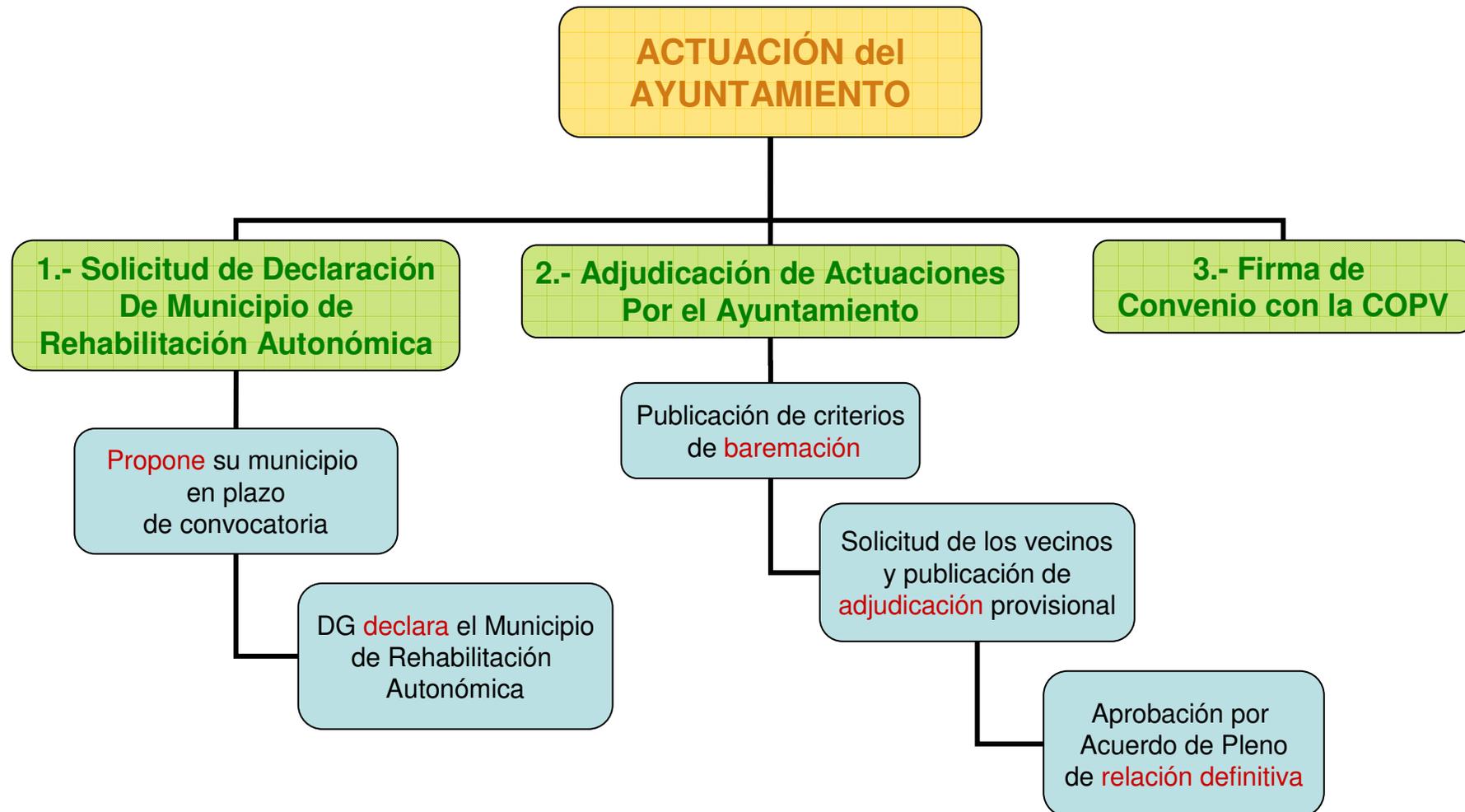


## El papel de los Ayuntamientos:

- Actúan en calidad de **entidades colaboradoras**
- **Solicitan** la declaración de Municipio de Rehabilitación Autónoma
- **Gestionan** las solicitudes y entregan las ayudas a las personas beneficiarias
- Asumen las **tasas por licencias de obras**
- Pueden colaborar en el pago de las aportaciones del promotor

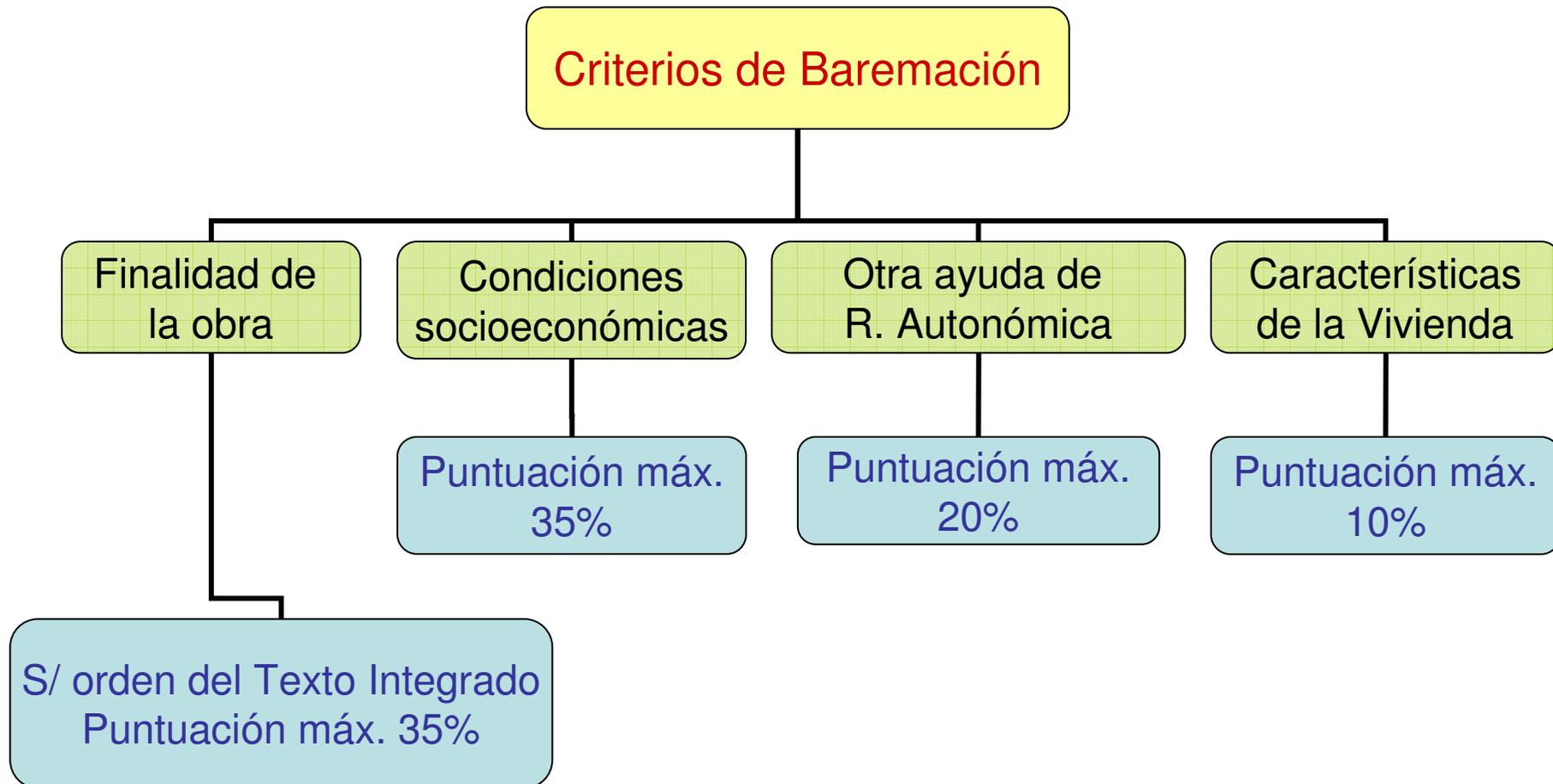


## Procedimiento administrativo



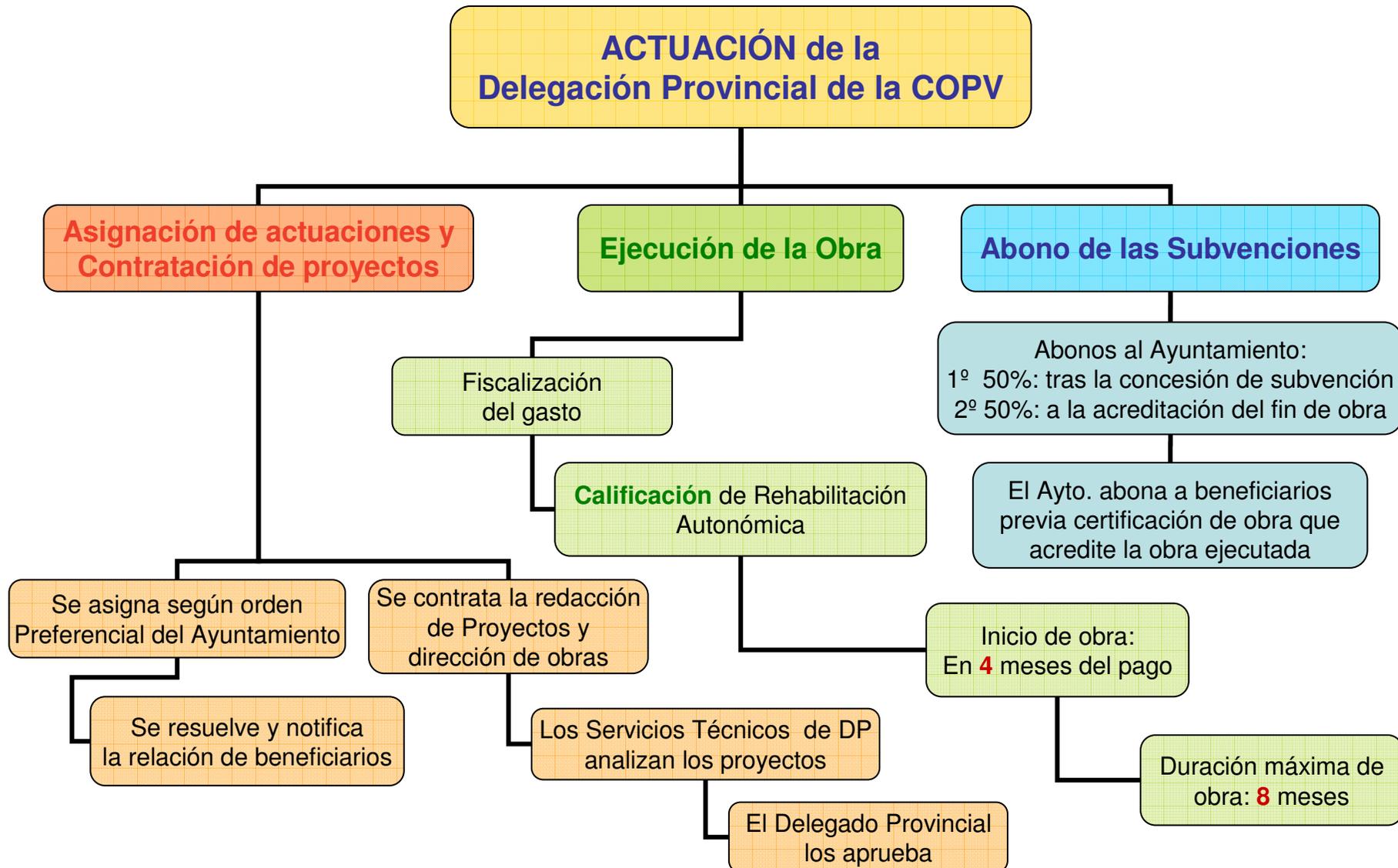


# Rehabilitación Autonómica





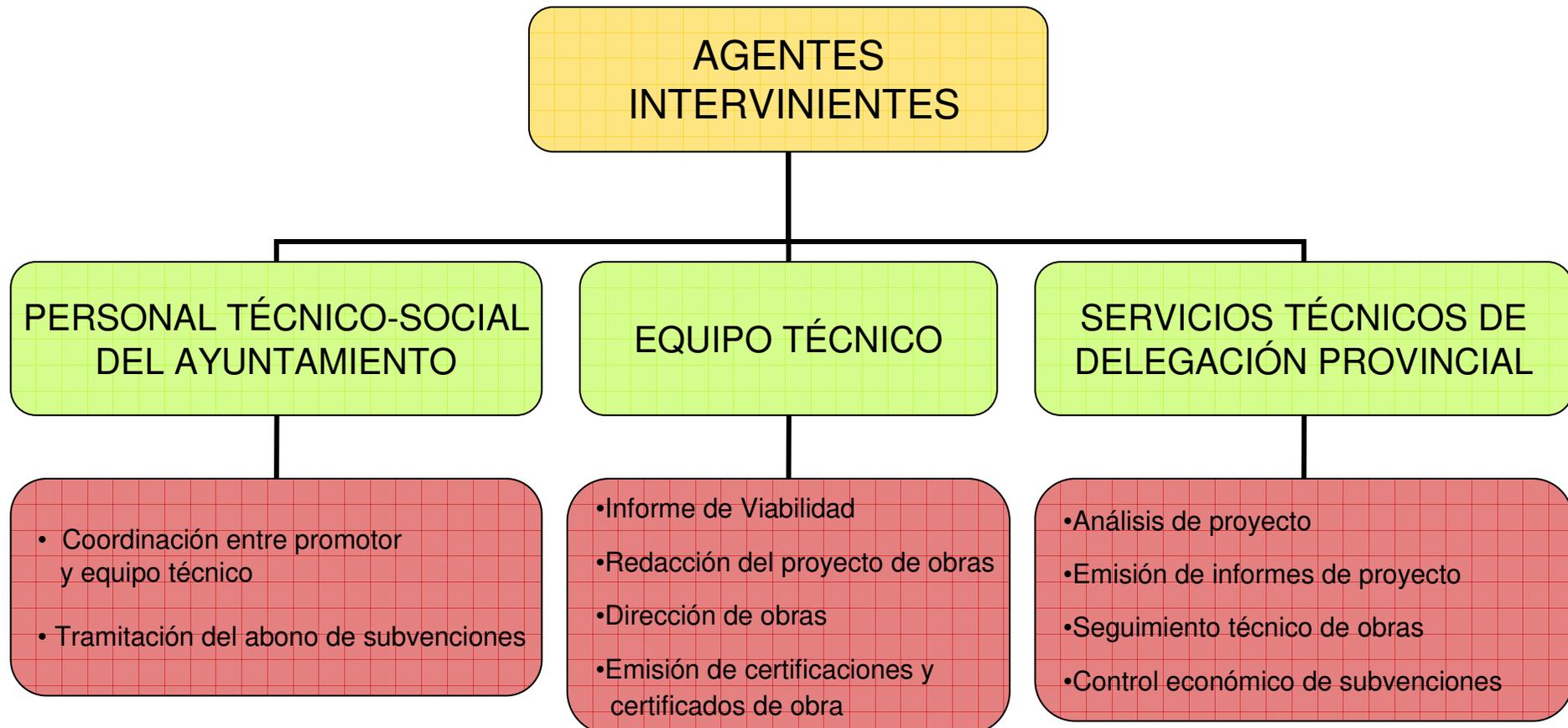
# Rehabilitación Autonómica





# Rehabilitación Autónoma

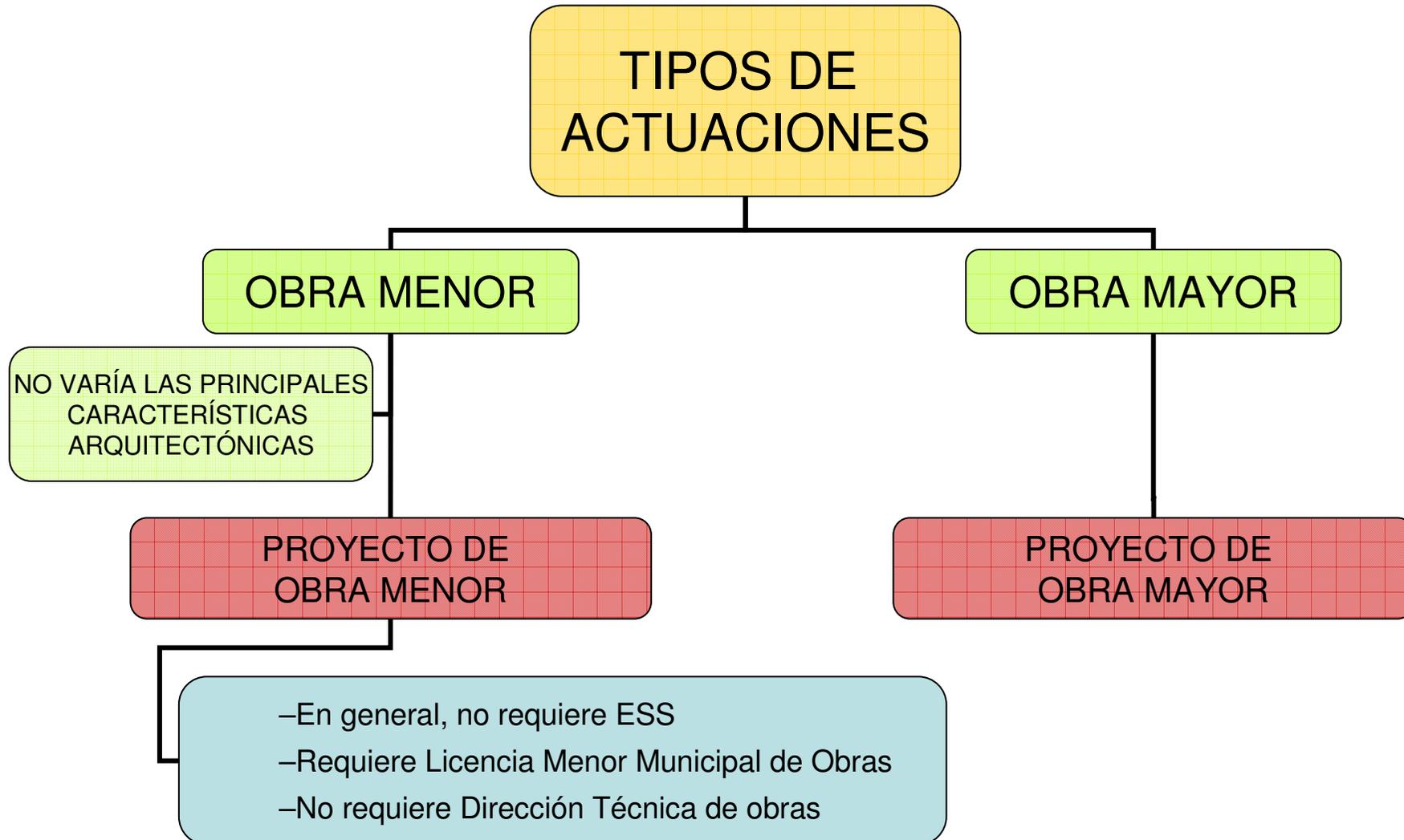
## AGENTES INTERVINIENTES





# Rehabilitación Autónoma

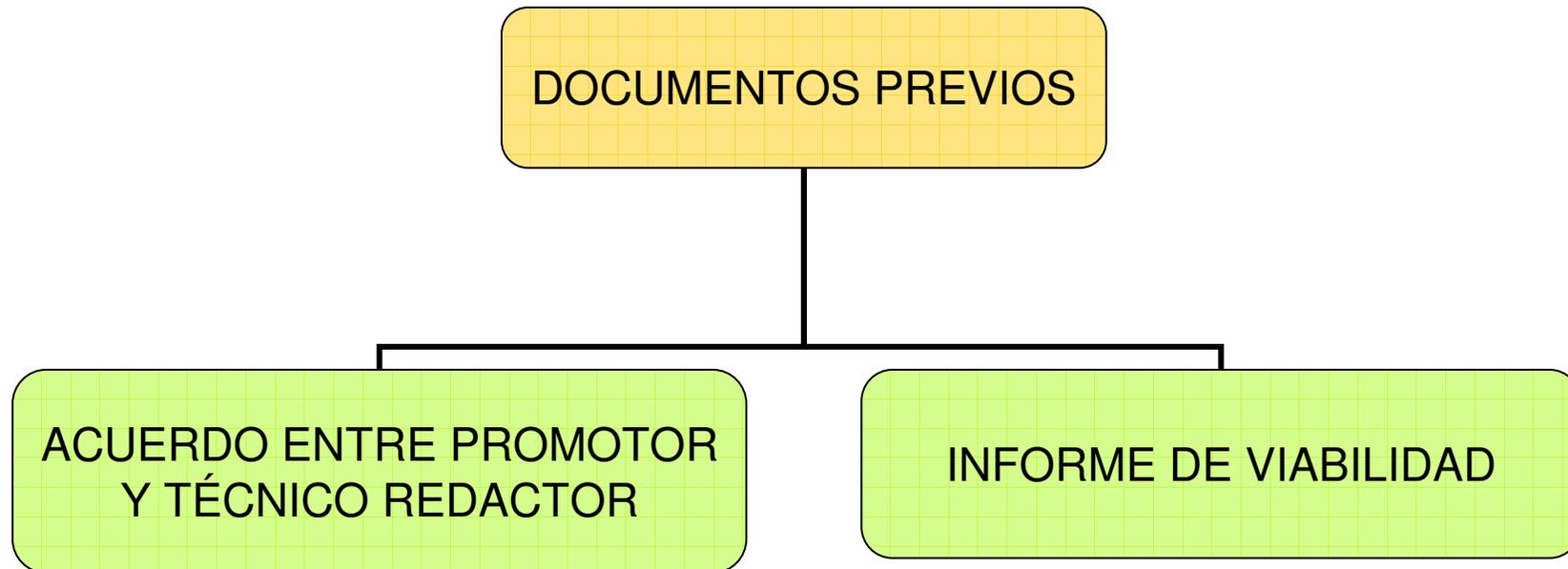
## TIPOS DE ACTUACIONES





# Rehabilitación Autonómica

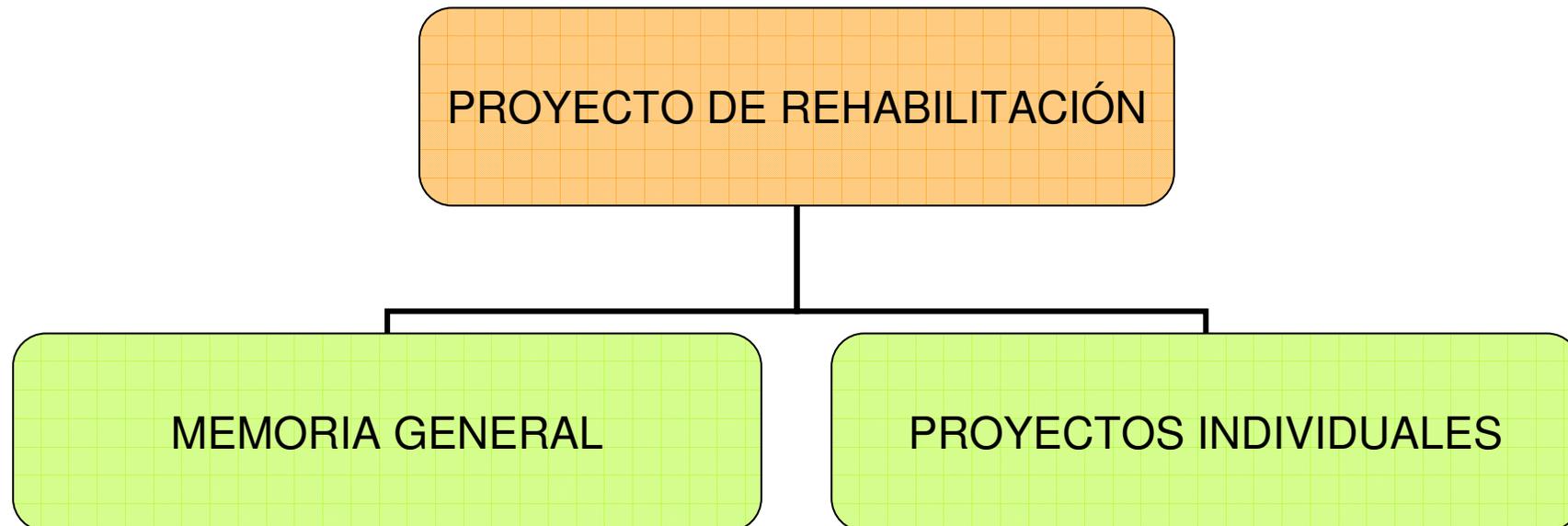
## TRAMITACIÓN Y DESARROLLO





# Rehabilitación Autonómica

## EL PROYECTO TÉCNICO





# Rehabilitación Autonómica

## EL PROYECTO TÉCNICO

### MEMORIA GENERAL

- Información urbanística
- Plano General de Situación
- Información tipológica y constructiva
- Cumplimiento del CTE
- Cuadro resumen Estadístico
- Cuadro de relación de Beneficiarios
- Justificación de precios



# Rehabilitación Autonómica

## EL PROYECTO TÉCNICO

### PROYECTO DE OBRA MENOR

- Memoria descriptiva y justificativa
- Documento de Acuerdo
- Plano parcelario
- Croquis de la vivienda
- Planos a escala de la actuación
- Presupuesto estimado
- Fotografías



## Rehabilitación Autonómica EL PROYECTO TÉCNICO

### PROYECTO DE OBRA MAYOR

- Memoria descriptiva y justificativa
- Documento de Acuerdo
- Cuadro de superficies
- Documentación sobre el estado actual
- Documentación sobre la intervención
- Mediciones y presupuesto
- Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares
- Estudio de Gestión de Residuos
- Estudio de Seguridad y Salud



# Rehabilitación Autonómica

## PLAZOS

- **DE PROYECTO:**

- Informe de Viabilidad: **2 meses** desde encargo
- Proyecto de Obra y EBSS: **5 meses** desde encargo
- Estudio de Seguridad y Salud **15 días** desde informe favorable

- **DE OBRA:**

- Para comenzar: **4 meses** desde pago material
- Para ejecutar: **8 meses**



## Rehabilitación Autonómica

### ENTREGA Y EJEMPLARES

- Se entrega una copia del proyecto a los S.T. de la DP en formato PDF, para su informe.
- Los posibles reparos se corregirán y entregarán presentando de nuevo el proyecto completo.
- Una vez informado favorable, se imprimirán dos copias de los proyectos individuales (para el beneficiario y para el Ayuntamiento).



## Rehabilitación Autonómica

### INICIO Y DESARROLLO DE LA OBRA

- Se autoriza el **inicio de obras** cuando se haya materializado el primer pago de la subvención al Ayuntamiento.
- El **abono** al beneficiario se realiza por el Ayuntamiento en dos pagos, previa certificación correspondiente del equipo técnico.
- En caso de obra menor, la certificación se sustituye por un **“Certificado de Constancia de Hechos”**, emitido por el técnico contratado, del porcentaje ejecutado.

#### **ABONO A LOS BENEFICIARIOS:**

1º PAGO: **50% PEM** a la ejecución del 50% de la obra

2º PAGO: **50% PEM** al término de la obra